

**Szanowna Pani! / Szanowny Panie!**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kurdwanów Nowy” kontynuuje obyczaj wyjaśniania mieszkańcom Spółdzielni ekonomicznych przyczyn wzrostu wysokości opłat za lokale już od ponad 20 lat. Odkąd obyczaj ten przekształcono w obowiązek wynikający z art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia obowiązana jest z trzymiesięcznym wyprzedzeniem zawiadomić Państwa o zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów **ZALEŻNYCH** od spółdzielni, jakie obowiązywać będą w nadchodzącym roku. Są to:

- 1) opłata eksploatacyjna,
- 2) odpis na fundusz remontowy,
- 3) odpis na działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- 4) konserwację domofonu,
- 5) opłaty za korzystanie z dźwigów osobowych.

Opłaty te są „zależne” od spółdzielni w sensie formalnym, gdyż ich wysokość zatwierdzają władze statutowe Spółdzielni, natomiast w sensie ekonomicznym – przy nie zmieniającej się od lat strukturze organizacyjnej i poziomie zatrudnienia w Spółdzielni – o poziomie wzrostu tych opłat decyduje stan gospodarki, a w szczególności prognozowane na przyszły rok podstawowe wskaźniki ekonomiczne, bezpośrednio wpływające na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Opłatami na pokrycie kosztów **NIEZALEŻNYCH** od spółdzielni są natomiast:

- 1) opłaty za dostawę energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- 2) opłaty za dostawę wody zimnej i odprowadzanie ścieków,
- 3) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- 4) opłaty na sfinansowanie podatku od nieruchomości i opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, obciążających nieruchomości Spółdzielni udostępniane do wspólnego korzystania.

W przypadku opłat niezależnych, zarówno podatki, jak i taryfy cen energii i wody oraz opłat tzw. dystrybucyjnych **zatwierdzane są urzędowo**, a Spółdzielnia obowiązana jest jedynie do rozdzielania ponoszonych kosztów na poszczególne lokale oraz do ich pobierania od użytkowników lokali i płacenia dostawcom (MPEC S.A., Wodociągi Miasta Krakowa S.A., Gmina Kraków). Natomiast stawki opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalane są na 1-go mieszkańca, a rola Spółdzielni ograniczona jest do składania deklaracji i odprowadzania do Gminy Kraków opłat pobranych od użytkowników lokali.

Obowiązek zawiadamiania członków Spółdzielni i właścicieli lokali nie będących członkami o zmianie wysokości opłat „zależnych” od spółdzielni stawia w trudnym położeniu służby ekonomiczne Spółdzielni, zmuszając je do przewidywania i kalkulowania opłat na rok następny w momencie, gdy wiele istotnych wskaźników gospodarczych („cenotwórczych”) jest znanych wyłącznie jako nie zatwierdzone propozycje. Prognozowanie gospodarcze na rok 2022 jest obciążone szczególnym ryzykiem błędów, jeśli uwzględni się obowiązujący w kraju stan epidemii ogłoszony w celu zwalczania zakażenia wirusem SARS-CoV-2, niepokojące prognozy dotyczące nasilenia się sytuacji epidemicznej oraz zakłócenia funkcjonowania gospodarki, jakie COVID-19 wywołał

(przerwanie łańcucha dostaw wielu materiałów i komponentów), które to zagrożenia mogą zakłócić wzrost gospodarczy planowany w Założeniach Projektu Budżetu Państwa na rok 2022, opublikowanych przez Ministerstwo Finansów. Istotnym źródłem prognozowania owych wskaźników są także obwieszczenia Ministra Finansów dotyczące opłat lokalnych na następny rok.

Wypośredkując informacje i analizy z różnych źródeł, w założeniach do Planu Finansowo-Gospodarczego Spółdzielni na rok 2022 przyjęto, że na wzrost cen towarów i usług nabywanych przez Spółdzielnię najsilniej oddziaływać będą zmiany następujących wskaźników ekonomicznych: inflacja i wzrost minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz podwyżki ustalanych urzędowo opłat. Z założeń do projektu budżetu państwa oraz komunikatów rządowych i NBP wynika, że w roku przyszłym:

- 1) Wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych („inflacja”) wynieść ma średniorocznie – **3,3 %** wg prognozy NBP, a 2,8 % wg prognozy rządowej (średnioroczna inflacja w 2021 r. szacowana jest na 4,2%).
- 2) Minimalne wynagrodzenie za pracę zostało podwyższone do kwoty **3.010,00 zł**, tj. o 7,5 % w stosunku do wynagrodzenia obowiązującego w bieżącym roku.
- 3) Minimalna stawka godzinowa w umowach zlecenia oraz innych cywilnoprawnych umowach, których przedmiotem jest świadczenie usług, wynieść będzie w przyszłym roku **19,70 zł** (wzrost o 7,65 %). Podwyższenie minimalnego wynagrodzenia miesięcznego za pracę oraz minimalnej stawki godzinowej w umowach cywilnoprawnych będzie miało bezpośredni wpływ na ceny większości usług materialnych i niematerialnych świadczonych przez firmy zewnętrzne (np. koszty utrzymania czystości na osiedlu).
- 4) Stopa referencyjna NBP, wynosząca aktualnie 0,1 % pozostanie na niskim poziomie.
- 5) Ceny dostawy energii cieplnej wzrosną o około 12 %, a energii elektrycznej o około 18 % za energię czynną.

Uwzględniając przedstawione uwarunkowania ekonomiczne Rada Nadzorcza SM „Kurdwanów Nowy” zatwierdziła **Plan Finansowo – Gospodarczy Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” na 2022 rok**, starając się ograniczyć wpływ czynników cenotwórczych na wysokość opłat za lokale, stabilizując na dotychczasowym poziomie te koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych, na które Spółdzielnia ma bezpośredni wpływ (m.in. zakres planowanych przedsięwzięć remontowych). Przyjęcie Planu wymagało dopasowania zakresu planowanych przedsięwzięć do źródeł ich finansowania, co wiąże się z koniecznością podwyższania opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Konieczność zbilansowania w roku przyszłym skutków podwyżek cen spowodowała jednak, że Rada Nadzorcza S.M. „Kurdwanów Nowy” podjęła decyzję o **podwyższeniu następujących stawek opłat (zależnych od Spółdzielni):**

## **1. Opłata eksploatacyjna**

Spośród składników kosztów pokrywanych z opłaty eksploatacyjnej, największe nakłady (wartościowo) zaplanowane zostały w roku przyszłym w pozycjach:

- 1) „Koszty firm sprzątających”. Przewidywany wzrost ceny usług firm sprzątających wynika przede wszystkim z podwyższenia minimalnego wynagrodzenia za pracę, stawki godzinowej oraz przewidywanego wzrostu cen środków czystości i sprzętu.
- 2) „Koszty remontów i konserwacji »własnych«”. Pozycja obejmuje koszt utrzymania i świadczenia usług przez Grupę Konserwacyjno - Remontową Spółdzielni wykonującą

corocznie prace konserwacyjne i drobne remonty (np. ślusarki, urządzeń placów zabaw itp.), a także naprawy zgłaszane przez użytkowników lokali mieszkalnych (głównie na roboty hydrauliczne, ślusarskie oraz elektryczne).

- 3) „Pozostałe koszty materialne” – które obejmują między innymi ceny usług świadczonych przez wyspecjalizowane firmy w zakresie dokonywania przeglądów stanu technicznego i czyszczenia kominów wentylacyjnych i spalinowych, sprawdzania szczelności instalacji i urządzeń gazowych oraz dokonywania pomiarów kontrolnych instalacji odgromowej i elektrycznej we wszystkich budynkach – w tym także kontrola instalacji elektrycznych w mieszkaniach. Ceny tych usług wzrosną w nadchodzącym roku z powodu zjawisk inflacyjnych, natomiast Spółdzielnia nie może ograniczyć zakresu wykonywanych przeglądów i pomiarów, gdyż obowiązek ich wykonywania nałożony został przez przepisy Prawa budowlanego.
- 4) „Energia elektryczna” – koszty zakupu energii elektrycznej w 2022 r. zaplanowano na podstawie indywidualnego zużycia energii elektrycznej w poszczególnych budynkach. Planowane wydatki na ten cel skalkulowano przy uwzględnieniu przewidywanego wzrostu cen 1 kWh energii elektrycznej oraz opłat dystrybucyjnych, przejściowych, mocowych i abonamentowych. W celu zniwelowania gwałtownego wzrostu opłat za energię zakłada się dalsze kontynuowanie działań zmierzających do obniżenia zużycia energii elektrycznej na klatkach schodowych, poprzez zastosowanie lamp energooszczędnych w wiatrołapach budynków niskich i w holach nad wejściami do dźwigów w budynkach wysokich oraz sukcesywne wymienianie oświetlenia na ledowe z wbudowanymi czujnikami ruchu i zmierzchu, o jeszcze niższym zużyciu energii elektrycznej.

W celu zachowania pełnej transparentności w zakresie prezentowania kosztów działalności Spółdzielni i wskazania użytkownikom lokali tych obciążeń, na których kształtowanie Spółdzielnia **faktycznie nie ma wpływu** (oprócz odwoływania się od decyzji Gminy – jak w przypadku opłat za użytkowanie wieczyste), ze stawki opłaty eksploatacyjnej wydzielone pozostają:

- 1) **opłata na pokrycie obciążeń za użytkowanie wieczyste** przeznaczona na pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla, obejmujących głównie tereny zielone, place zabaw, drogi, chodniki i parkingi.
- 2) **opłata na pokrycie podatku od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.** Opłaty tej nie należy mylić z opłatą na pokrycie **podatku od nieruchomości obciążającego powierzchnię lokali nie wyodrębnionych** (lokatorskie i własnościowe), która stanowi odrębną pozycję w opłatach za lokal mieszkalny.

## **2. Opłata za korzystanie z dźwigów osobowych**

Prowadzony w Spółdzielni program wymiany dźwigów przyczynił się nie tylko do poprawy codziennego komfortu i bezpieczeństwa użytkowania dźwigów, ale przyniósł również wymierne efekty ekonomiczne, w postaci zmniejszenia zużycia energii elektrycznej. Pomimo minimalnego wzrostu pozostałych kosztów eksploatacji dźwigów, na które składają się m.in. koszty ubezpieczenia, konserwacji i drobnych remontów dźwigów konieczne jest podwyższenie stawki za korzystanie z dźwigów, będące konsekwencją rozliczania kosztów eksploatacji dźwigów **według ilości osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym przy jednocześnie zmniejszającej się liczbie osób w zasobach naszej Spółdzielni.**

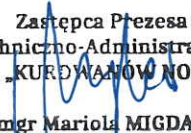
### **3. Nie ulegają natomiast zmianie:**

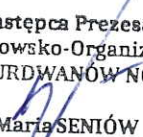
- 1) stawka odpisu na fundusz remontowy
- 2) stawka odpisu na działalność społeczno-kulturalną i oświatową
- 3) opłata za konserwację domofonu

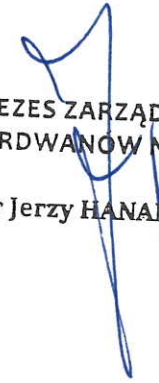
Sygnalizujemy, że w przyszłym roku wysoce prawdopodobny jest dalszy wzrost **kosztów dostawy energii cieplnej**, gdyż producenci energii, oprócz kosztów jej wytwarzania i podatków zostali obciążeni dodatkowymi **kosztami zakupu uprawnień do emisji CO<sub>2</sub>**. W bieżącym roku, po raz pierwszy od kilku lat, zmuszeni byliśmy do podwyższenia we wszystkich budynkach stawek opłat za centralne ogrzewanie. Dodatkowo urealnione zostały stawki opłat za podgrzanie ciepłej wody użytkowej. Wpłynęły na to zarówno rosnące ceny dostawy energii, jak i niekorzystne zjawiska pogodowe, powodujące wydłużenie się okresu grzewczego. Podwyższeniu w trakcie roku uległy również stawki opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, wynikające z zatwierdzenia dla Wodociągów Miasta Krakowa S.A. nowej taryfy.

Wzrost opłat nie stanowi powodu do zadowolenia (bez względu na sytuację materialną rodzin). Mamy jednak nadzieję, że przedstawiona powyżej informacja o kształtowaniu się podstawowych kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych na terenie SM „Kurdwanów Nowy”, pomoże Państwu zrozumieć podjęte decyzje finansowe. Oczekujemy z Państwa strony zrozumienia dla tych decyzji, które podyktowane zostały zewnętrznymi czynnikami ekonomicznymi, obligującymi Spółdzielnię do zmiany dotychczasowych opłat.

**Uprzejmie informujemy, że pełną treść pisma zawierającą indywidualne stawki opłat dla każdego budynku jak co roku Spółdzielnia doręczy Państwu do końca września br. natomiast „aneks opłat” obejmujący wszystkie składniki opłat za lokal mieszkalny, obowiązujące od 1 stycznia 2022 r., najpóźniej do końca grudnia br.**

Zastępca Prezesa  
ds. Techniczno-Administracyjnych  
SM „KURDWANÓW NOWY”  
  
mgr Mariola MIGDAR

Zastępca Prezesa  
ds. Członkowsko-Organizacyjnych  
SM „KURDWANÓW NOWY”  
  
Maria SENIÓW

PREZES ZARZĄDU  
SM „KURDWANÓW NOWY”  
  
mgr Jerzy HANARZ